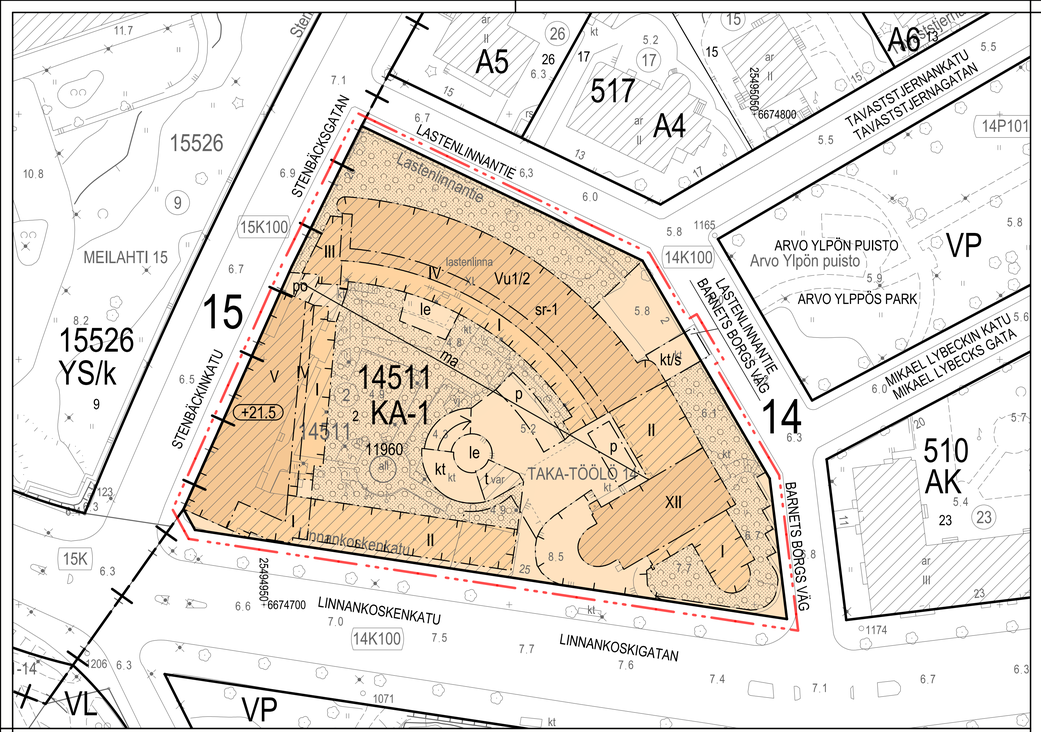

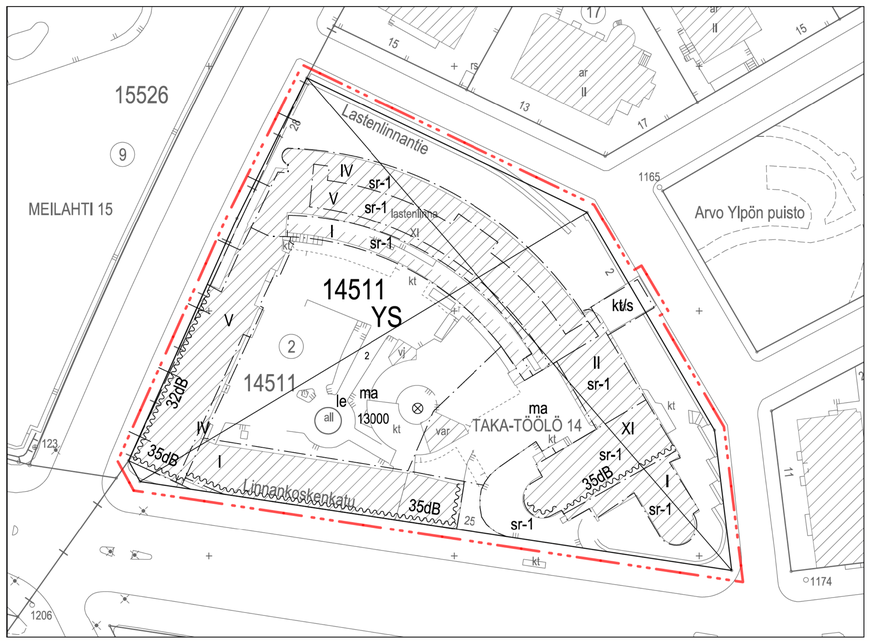

Asemakaava nro 9273, jonka asemakaavan muutos nro 12902 voimaantullessaan kumoaa.
Detaljplan nr 9273 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12902 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KA-1 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asumista. Vähintään ½ tontin kerrosalasta tulee osoittaa liike-, palvelu- ja/tai toimistotilakäyttöön.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

14511 — Korttelin numero.

2 — Ohjeellisen tontin numero.

LASTENLIN — Kadun nimi.

11960 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

XII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Vu1/2 — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+21,5 — Rakennuksen vesikaton yläin sallittu korkeusasema.

ma — Rakennusala.

t — Talousrakennuksen rakennusala.

kt — Katoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.

ma — Maanalainen tila.

ma — Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

po — Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

kt/s — Suojeltava katos.

sr-1 — Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Katu.

p — Pysäköintipaikka.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennusten ensimmäinen kerros tai maantasokerros sekä niihin kiinteästi liittyvät tilat:
- Stenbäckinkadun ja Lastenlinnantien puolella on varattava liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloiksi.

- Maantasokerroksen katujulkisivussa on oltava suuria ikkunoita, ellei suojeltujen rakennusten ominaispiirteistä muuta johdu.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaaajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontille toteutettavasta uudesta asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, jolssa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakentamisen hankkeet tulee sovittaa tontin suojellun rakennuksen arkkitehtuurin ja ympäröivään kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Rakennusten julkisivut tulee suunnitella ja rakentaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennuksen julkisivujen on oltava muuratun tiilen päälle tehtyä kolmikerrosrappausta. Suojelullussa julkisivuissa ja rakennuksissa tulee käyttää alkuperäisiä vastaavaa materiaalia ja väritystä.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää välttämällä suuria lasipintoja, lasikatteita, lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnittelurat/kalsujen avulla.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader i vilket får placeras boende. I kvartersområdet ska minst ½ delar av tomtens våningsyta anvisas för affärs-, kundservice- och/eller kontorslokalbruk.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad.

Byggnadsyta för skärmtak, riktgivande läge.

Underjordiskt utrymme.

Körramp till underjordiskt utrymme.

För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

För trappa reserverad del av område, riktgivande läge.

Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.

Skyddstak som bör skyddas.

Arkitektoniskt, historiskt och för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

Gata.

p — Parkeringsplats.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I byggnader ska första våningen eller våningen i marknivå samt de till dem fast anslutna lokalerna:
- Mot Stenbäcksgatan och Barnets Borgs väg reserveras för affärs-, kontors-, arbets- eller kundservicelokalerna.
- Gatufasaden i våningen i marknivå ska ha stora fönster sävida inte skyddad byggnads särdrag annat förutsätter.

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Av ny lägenhetsyta som byggs på tomten ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Projekt av nybyggnad ska anpassas till tomtens skyddad byggnadens arkitektur och den omgivande stadsbildshelheten.

Byggnadernas fasader ska planeras och byggas som en arkitektonisk och för stadsbilden högklassig helhet.

Byggnadens fasadmaterial ska vara treskiktsputs på platsmurat tegel. I skyddade fasader och byggnader ska användas material och färgsättning som motsvarar det ursprungliga.

Kollisionsrisken för fåglar ska minskas genom att undvika stora glasytor, glasräcken och med glasytornas disposition eller andra planeringslösningar.

Vid anslutningar mot grannbyggnader ska byggnaden anpassas till dessa.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen elkä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

KULTTUURIHISTORIALLISTEN KOHTEIDEN SUOJELU

Suojellussa rakennuksessa on hankkeeseen ryhtyvän liitettävä lupahakemukseen ajantasainen ja hankkeen laajuuteen suhteutettuna riittävä rakennushistoriallinen selvitys kohdekohtaisten arvojen esiin tuomiseksi ja merkittävien arvojen turvaamiseksi. Tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää kohteen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.

Suojellussa rakennuksessa julkisivujen koristeaiheet ja muut julkisivun arvokkaat ominaispiirteet, yksityiskohdat ja rappauksset on säilytettävä. Suojeltavia julkisivun osia ovat lisäksi luonnonkivimuuratut osat ja aidat, parvekekalteet ja -koristeet, pääsisäänkäynnin katos sekä sitä kannattelevat patsaat.

Suojellussa rakennuksessa alkuperäiset puuikkunat tulee säilyttää. Kaikkien ikkunoiden niittausuhteet ja materiaalit tulee niitä korjattaessa tai uusittaessa säilyttää alkuperäisen kaltaisina.

Suojellun rakennuksen sisätiloissa:
- tulee säilyttää kalkki säilyneet alkuperäiset kiinteästi asennetut valaisimet.
- tulee säilyttää porrasaulat ja portaikot mosaiikkibetoniaskelmineen ja lastenportaineen sekä alkuperäisillä kalderatkaisuilla.
- tulee säilyttää pääsisäänkäynnin yhteydessä oleva hissin metalliovi koristeineen ja puupintaisine hissikoreineen.
- tulee säilyttää huonetilojen mosaiikkibetoniset ikkunalaudat.
- tulee torniosassa säilyttää keskikäytävärratkalsu ja käytävän päässä olevat teräslasiovet sekä tutkia villupintaisten tällöiden käyttämistä muualla kiinteistössä, mikäli niitä ei saa säilytettyä alkuperäisillä paikoillaan.
- tulee hoitolaosassa säilyttää keskikäytävärratkaisu.
- tulee kiinteine sisustuksineen säilyttää huoneitiloina pääsisäänkäynnin aulatila, Arvo Ylpön työhuone villupintaisine seineineen ja kaappeineen. Kotka-kabinetti seinäreliefeineen, ruokasali villupintaisine seinineen ja avotakkoineen, kappeli rappauskoristeluineen ja ikkunoiden lasimaalaukset, uima-allashuone tilana, entisen neuvolan odotushuoneen tila puu-lasiväliseinineen ja mosaiikkibetonilattia messinkilistoineen.

- auditorion säilyttäminen kiinteine sisustuksineen huonetilana on tavoitteellista, mikäli se voidaan kunnostaa.

Sisätilojen suojelun pohjaksi tulee tehdä arvokkaiden sisätilojen huonekohtainen inventointi.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin piharakennelmat ja ulkovalaistus on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkeatasoiseksi, rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla ja kulttuurihistorialliseen ympäristöön soveltuvina ja siten että ne huomioivat ympäröivän kaupunkirakenteen.

Pihan kunnostustöiden pohjaksi tulee laatia ympäristöhistoriallinen selvitys. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma, joka perustuu ympäristöhistorialliseen selvitykseen.

Tontin Lastenlinnantien ja Linnankoskenkadun viereiset kivimuurit tulee säilyttää ja kunnostaa, samoin Stenbäckinkadun viereinen suojeltavan rakennuksen kohdalla säilyvä osa. Koristeaiheiset portit, rakennusten luonnonkiviset tukimuurit ja seinät sekä piha-alueen alkuperäinen kiveys tulee säilyttää.

Alkuperäisen pihasuunnitelman mukaiset istutukset ja puusto tulee säilyttää ja mahdollisilta osin palauttaa.

YMPÄRISTÖTEKNIIKKA

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Uudisrakennusten oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Linnankoskenkadun puoleisen torniosan julkisivun äänenläpivävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan käyttötarkoitusta vastaavat melurtason ohjearvot sisällä.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja kujitettava siten, että näistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistukuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallisteknisiikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennuksen tai sen osan purkamisesta aiheutuvan purkumateriaalin kierrätys tulee suunnitella ennakkoon. Purettavat rakennusosat tulee jatkohyödyntää mahdollisimman korkealla jalostusasteella.

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Tasakaton sekä apu- ja talousrakennusten kattojen tulee olla hulevesiä viivyttäviä viherkattoja ellei kulttuuriympäristön ominaispiirteistä muuta johdu tai katolla tuotetaan uusiutuvaa energiaa. Viherkatolle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

SKYDD AV KULTURHISTORISKA OBJEKT

I byggnad som är skyddad ska sökanden för projektet bifoga till lovansökan en uppdaterad och för projektets omfattning proportionerad tillräcklig byggnadshistorisk utredning för att framlägga de objektsvisa värdena och för att trygga betydande värden. Reparationsarbeten och ändringar får inte försvaga objektets värde eller förstöra dess särdrag.

I byggnad som är skyddad fasadernas prydnadsmotiv, fasadernas vägråta lister och övriga värdefulla särdrag, detaljer och rappning i fasaderna ska bevaras. Skyddade delar av fasaden är också naturstensmurade delar och staket, balkongräcken och dekoratoner, huvudentréns tak och statyerna som bär upp den.

I byggnad som är skyddad de ursprungliga trähägade fönster ska bevaras. Alla fönsters mått och material ska hållas liknande originalet när de repareras eller byts ut.

Inuti den skyddade byggnaden:
- alla återstående originallampor som är installerad fast ska behållas.
- trapphus och trappor ska hållas i mosaikbetongstegen och barntrappor och ursprungliga ledstänger ska behållas.

- metallörren till hissen som är ansluten till huvudentrén med dess dekorationer och hisskorgar i trä ska behållas.
- rummens fönsterbrädor i mosaikbetong ska behållas.
- i torndelen bör den centrala korridorlösningen, samt glasdörrarna av stål i slutet av korridoren bevaras och användningen av fanerade mellandörrar på andra ställen i fastigheten utredas, om de kan inte bevaras på sina ursprungliga platser.
- mittgångslösningen ska behållas i behandlingsdelet.
- huvudentréhallen, Arvo Ylppös arbetsrum med sina faneradе väggar och skåp, Kotka-utrymmet med sina väggrelefer, matsalen med sina fanerade väggar och öppen spis, kapellet med sina stuckaturdekorationer och de målade glasfönstren, simhallen som utrymme, utrymmet av det tidigare rådgivningsrummets väntrum med dess träglasvägg ska behållas som lokaler med fast inredning och mosaikbetonggolv med mässingslist.
- att bevara auditoriet med stadig inredning som rumsutrymme är ett mål, om det går att renovera.

Grunden för skyddet av de inre utrymmena bör vara en rumsspecifik inventering av de värdefulla inre utrymmen.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Tomternas gårdskonstruktioner och utomhusbelysning ska planeras för stadsbilden, till sin formgivning och i material av hög kvalitet, så som byggnadernas arkitektoniska värde förutsätter och passa in i den kulturhistoriska miljön och så att de beaktar den omgivande tåta stadsstrukturen.

En miljöhistorisk utredning ska utarbetas som underlag för gårdens renoveringsarbeten. I samband med bygglovet ska en gårdsplan baserad på en miljöhistorisk utredning presenteras.

Stenmurar intill Barnets Borgs väg och Linnankoskigatan på tomten ska bevaras och renoveras, samt den del intill Stenbäcksgatan som finns kvar vid den skyddade byggnaden. Portar med dekorativ motiv, byggnadernas stödmur och väggar av natursten samt gårdens ursprungliga beläggning av sten bör bevaras.

Planteringar och träd enligt ursprunglig gårdsplan ska bevaras och om möjligt återställas.

MILJÖTEKNIK

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Balkongerna av nya byggnader ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Ljudisoleringen av tvåvåningens fasad mot Linnankoskigatan bör dimensioneras så att de riktvärden för bullernivån som motsvarar användningsändamålet nås inuti.

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gataträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Återvinning av rivningsmaterial som uppstår vid rivning av en byggnad eller del av byggnaden ska planeras i förväg. Byggnadsdelar som ska rivas ska vidare utnyttjas på en möjligast hög föradlingsnivå.

Koldioxidavrrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavrrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Plana tak samt hjälp- och ekonomibyggnaders tak ska vara dagvattenfördröjande gröntak sävida inte kulturmiljöns särdrag förutsätter annat eller förnybar energi produceras på taken. Gröntak ska planteras med mångsidig växtighet. Högst hälften av takets yta får vara en fönatten ogenomsläppelig yta för verksamheter.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/135 k-m² asuinkerrosalaa
- potilashotelli enintään 1 ap/220 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/150 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Autopaikat tulee sijoittaa tontin maanalaisiin pysäköintitiloihin ja asemakaavakarttaan merkityille pysäköintipaikoille.

Vieraspaikat saa sijoittaa katualueelle.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m², joista 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin
- potilashotelli vähintään 1pp/500 k-m²
- toimistot vähintään 1 pp/50 k-m², joista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa
- liiketilat vähintään 1 pp/3 työntekijää
- muut rakennukset tapauskohtaisesti
- kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköintiin liisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatsernas antal är:

- flervåningshus minst 1 bp/135 m² bostadsvåningsyta
- patienthotell högst 1 bp/220 m² vy
- kontorsutrymmen högst 1 bp/150 m² vy
- affärsutrymmen högst 1 bp/150 m² vy

Eventuell minskning av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvisningar.

Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggning och i parkeringsplats markerad i detaljplanekartan.

Gästplatser får placeras på gatuområde.

Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp/30 m² vy, varav 75 % ska placeras inomhus på lätt nåbar plats
- patienthotell minst 1 cp/500 m² vy
- kontorsutrymmen minst 1 cp/50 m² vy, varav 50 % ska placeras i taktfrsett, låsbart utrymme
- affärsutrymmen minst 1 cp/3 arbetstagare
- övriga byggnader från fall till fall
- alla cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5 % av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
14. kaupunginosan (Taka-Töölö)
korttelia 14511 sekä katualuetta

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
14 stadsdelen Bortre Tölö
kvarteret 14511 samt gatuområde

HELSINKI
HELSINGFORS

Asemakaavoitus
Detaljplanläggning

Kaavan nro/Plan nr: 12902
Diarinumero/Diarienummer: HEL 2022-008715
Hanke/Projekt: 4564_10
Päiväys/Datum:
Kaavan nimi/Planens namn: Lastenlinna Barnets borg
Laadinut/Uppgjord av: Laura Väljakainen
Piirtänyt/Ritad av: Päivi Kaartinen
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef: Marja Piimies

0 — 50 m
Taskokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
Mittakaava/Skala: 1:500
Pohjakartan hyväksymisen/Godkännande av baskarta §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö
Kartoitus/Kartläggning: 29.12.2023
Nro/Nr: 59/2023

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:
Nähtävillä (MRL 65§) / Framlagt (MBL 65§)
Hyväksytty/Godkänt:
Tullut voimaan / Trätt i kraft